Repräsentativer, wunderschöner Altbau mit Terrasse + Garten - Erstbezug!

Terrasse/Garten

Objektnummer: 1122

Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER

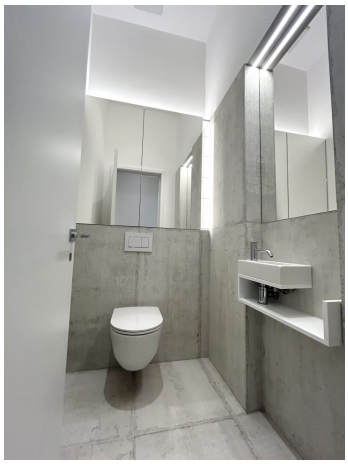
Zahlen, Daten, Fakten

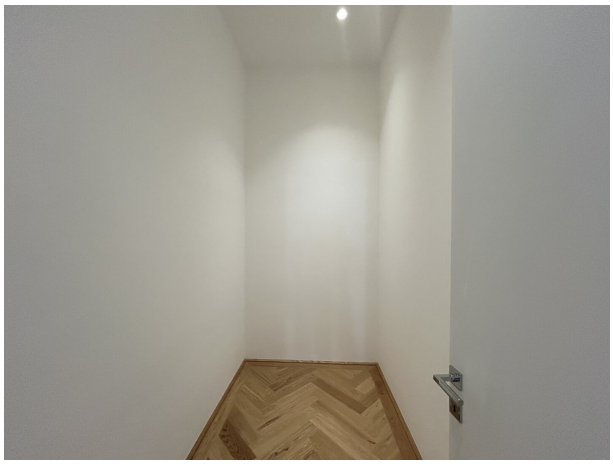
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	175,27 m²
Nutzfläche:	210,01 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	18,36 m²
Heizwärmebedarf:	C 96,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,63
Gesamtmiete	4.494,60 €
Kaltmiete (netto)	3.820,00 €
Kaltmiete	4.086,00 €
Betriebskosten:	266,00 €
USt.:	408,60 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

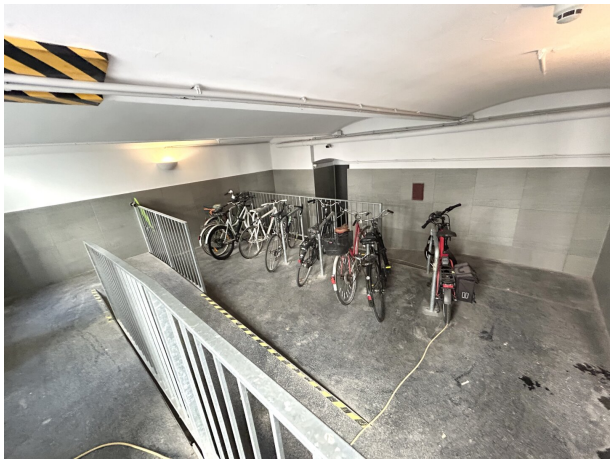
Mag. Andrea Jäger

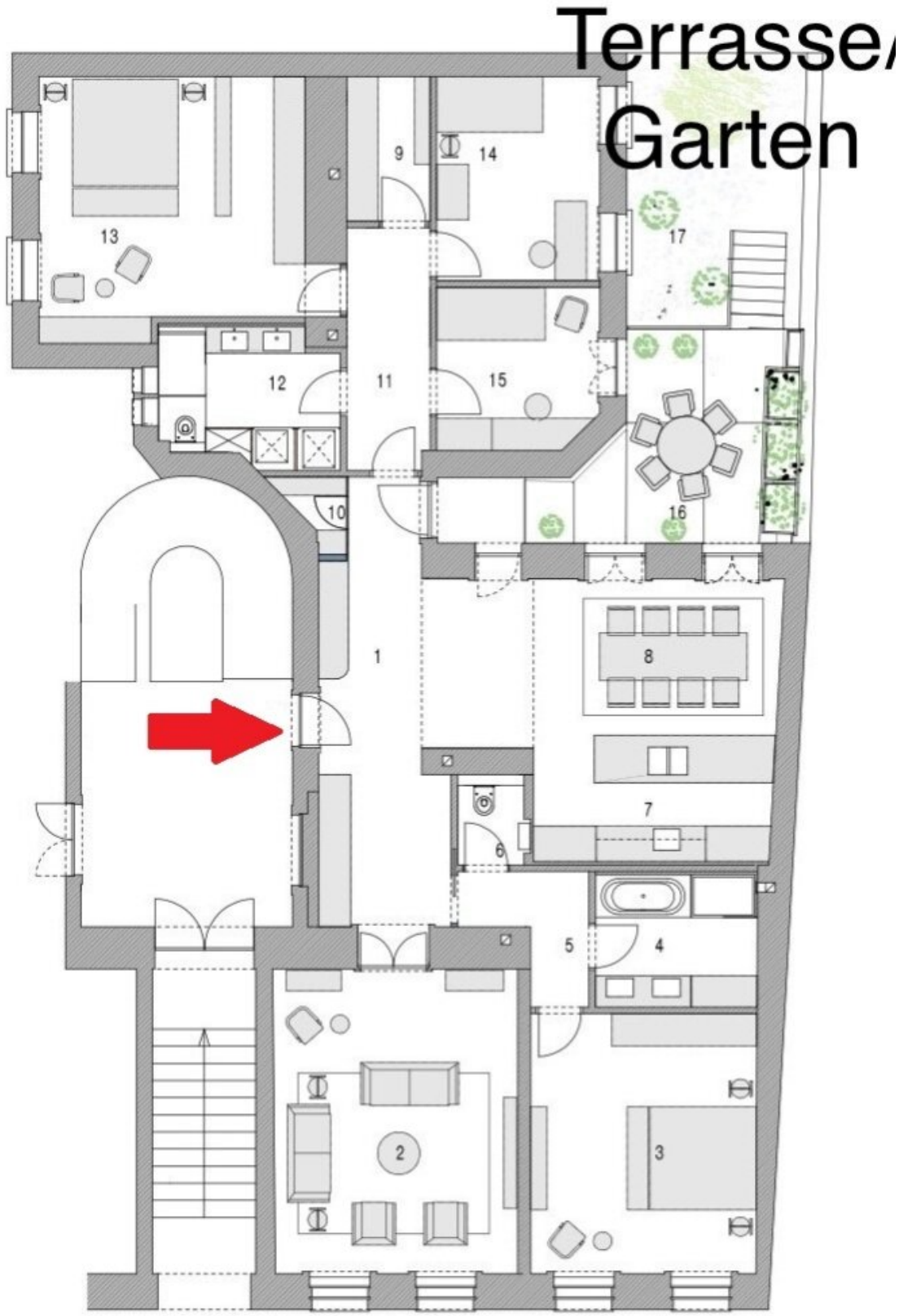




Vaillant

LDS
LEDERER




Terrasse/
Garten
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
w i c k e n b u r g g a s s e

1	vorraum	16.94 m2
2	wohnzimmer	26.42 m2
3	zimmer 01	20.82 m2
4	bad	7.59 m2
5	flur	4.26 m2
6	gäste-wc	1.88 m2
7	küche	10.76 m2
8	esszimmer	20.72 m2
9	abstr.	4.27 m2
10	abstr.	1.32 m2
11	flur	7.05 m2
12	bad	8.41 m2
13	zimmer 02	23.83 m2
14	zimmer 03	11.82 m2
15	kabinett	9.18 m2
16	terrasse	16.38 m2
17	garten	18.36 m2

wohnfläche	175.27 m2

Objektbeschreibung

In einem repräsentativen Jahrhundertwendehaus mit einer schönen gegliederten Fassade gelangt ab sofort die im Hochparterre gelegene Wochung mit Terrasse und Garten.

Die großzügig geschnittene, wunderschöne Wohnung wurde soeben generalsaniert und verfügt über die typischen Merkmale eines Wiener Altbaus, wie massive Parkettböden in Fischgrätverlegung und hohe Decken.

Sie profitieren von der zentralen Lage und höchstem Wohnkomfort und genießen alle Annehmlichkeiten luxuriösen Wohnens auf internationalem Standard und einem hohen Freizeit- und Erholungswert sowie eine erstklassige Infrastruktur.

Bei der Planung wurde besondere Rücksicht auf die Optimierung des Grundrisses, Verwendung hochwertiger Materialien und moderner Technik genommen.

Die gelungene Synthese moderner Architektur, exklusiver Ausstattung und historischer Bausubstanz vereint Komfort und Innovation für höchste Qualitätsansprüche.

Die Vermietung erfolgt befristet auf den Zeitraum von 5 Jahren, ebenso ist ein längerer Zeitraum vorstell- bzw. verhandelbar.

Raumaufteilung:

- Terrasse: ca. 16 m² + Garten: ca 18 m²

- Wohnküche: ca. 31m²

- Wohnzimmer: ca. 26 m²

- 2 Schafzimmer: ca. 21 m² + 24 m² + 12 m²

- Kabinett: ca. 9 m² mit Ausgang auf die Terrasse

- Vorzimmer: ca. 17 m²

- Flur: ca. 7 m²

- 1 Bad: Wanne + Dusche + Doppelwaschbecken + Einbauschrank

- 1 Bad: Dusche + Doppelwaschbecken + WC + Einbauschrank

- 1 Gäste-WC mit Handwaschbecken

- 1 Garderobe: ca. 4 m²

- 1 Abstellraum: ca. 1 m²

Ausstattung:

- Einbauküche (Maßküche vom Tischler mit Geräten der Fa. Miele)

- Einbauschränke im Vorzimmer und den Bädern

- hochwertige Parkettöden

- Fußbodenheizung

- Luftwärmepumpe und Kühlung

- Alarmanlage (Sicherung der Eingangstüre)

- Bewässerungssystem und Pflanzgefäße auf der Terrasse

- Flächenbündige Türen

- Wandsafe

Umgebung/Infrastruktur:

- Die beliebte Wohngegend bietet alles was das Herz begehrt.

- Einkaufsmöglichkeiten, Bars und Restaurants sind im Bezirk vorhanden.

- Der AKH-Campus ist zu Fuß in 2 Minuten und das historische Zentrum in 10 Minuten erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die Straßenbahnlinien 43, 44 und 5 gegeben.

Der Energieausweis vom 30. Juli 2019

weist einen Heizwärmebedarf von 96,5 kWh/m² pro Jahr auf und entspricht der Klassifizierung C und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) beträgt 1,63.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap